



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.  
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2015-07-17

## 울 산 지 방 법 원

### 행 정 부

### 판 결

사 건 2013구합1700 재산세 등 부과처분 취소  
원 고 롯데쇼핑 주식회사  
피 고 울산광역시 남구청장  
변 론 종 결 2014. 6. 26.  
판 결 선 고 2014. 8. 14.

### 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

### 청 구 취 지

피고가 2012. 9. 10. 원고에게 한, 2012년도 토지분 재산세 741,440,220원, 지방교육세 104,231,730원 중 재산세 652,553,300원, 지방교육세 91,063,610원을 초과하는 부분을 취소한다.

### 이 유



## 1. 처분의 경위

가. 원고는 1995. 11. 23. 울산 남구 삼산동 1480-1 대 24,378.6㎡, 같은 동 1480-4 대 9,874.2㎡(이후 원고는 주식회사 호텔롯데에 위 1480-1 토지 중 24,378.60분의 9,795.08 지분을 매도하였는데, 이하 위 1480-1 토지 중 매도하고 남은 24,378.60분의 14,583.52 지분과 위 1480-4 토지를 합쳐 '이 사건 각 토지'라 한다)를 매수하여, 2006. 1. 9.경 이 사건 각 토지를 포함한 같은 동 1480-2, 1480-3, 1481-1, 1481-2, 1481-3, 1481-4, 1481-13, 1481-14, 1481-15 지상에 연면적: 합계 5,000㎡ 이상, 용도: 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 위락시설, 근린생활시설, 숙박시설인 롯데백화점, 롯데시네마, 멀티 플라자, 롯데호텔 등을 신축, 완공하였다.

나. 원고는 완공 무렵 구 건축법(2005. 11. 18. 법률 제7695호로 개정되기 전의 것) 제67조 제1항, 구 건축법 시행령(2006. 5. 8. 대통령령 제19466호로 개정되기 전의 것) 제113조 제1항에 따라 이 사건 각 토지 중 3,488.88㎡(이하 '이 사건 제1 공개공지'라 한다) 및 658.17㎡(이하 '이 사건 제2 공개공지'라 한다)에 공개공지를 설치하였다.

다. 한편 피고는 2012. 9. 10. 2012년도 재산세 과세기준일(2012. 6. 1.) 기준 이 사건 각 토지를 소유한 원고에게 2012년도 토지분 재산세 741,440,200원, 지방교육세 104,231,730원을 부과·고지하였다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

라. 이에 원고는 이 사건 각 공개공지는 원고가 구 건축법 등에 따라 의무적으로 설치한 것으로서 불특정 다수인의 휴식 및 통행공간으로 사용되고 있으므로 지방세법 제109조 제2항, 제3항 제1호에 따라 재산세 비과세 대상이라고 주장하면서, 2012. 12. 7. 조세심판원에 심판청구를 제기하였다.

마. 조세심판원은 2013. 5. 16. 원고에게, 이 사건 제2 공개공지는 불특정 다수인의



자유로운 통행에 제공되는 사도로서 지방세법 제109조 제3항 제1호에서 정한 재산세 비과세 대상에 해당하나, 이 사건 제1 공개공지에 대해서는 원고의 주장을 받아들일 수 없다는 이유로 위 인정 부분에 대한 위 재산세 및 지방교육세의 부과처분을 취소하고 나머지 심판청구를 기각하는 결정을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 ~ 7호증, 을 제2, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 이 사건 처분의 적법 여부

### 가. 원고의 주장

이 사건 제1 공개공지는 구 건축법(2005. 11. 18. 법률 제7695호로 개정되기 전의 것) 제67조 제1항, 구 건축법 시행령(2006. 5. 8. 대통령령 제19466호로 개정되기 전의 것) 제113조에 따라 의무적으로 설치된 공개공지로서 관계 법령에서 그 설치·사용상의 준수사항을 직접 규정하고 있고 일반 시민들의 통행 및 휴식공간으로 사용되고 있으므로, 지방세법 제109조 제2항에서 정한 재산세 비과세 대상인 '지방자치단체 등이 공공용으로 사용하는 재산'에 해당된다. 또한 이 사건 제1 공개공지는 같은 법 제109조 제3항 제1호에서 정한 재산세 비과세 대상인 '일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사설 도로'에도 해당되므로, 이와 다른 전제에 선 이 사건 처분은 위법하다.

### 나. 관계 법령

별지 '관계 법령' 기재와 같다.

### 다. 인정 사실

1) 이 사건 제1 공개공지는 면적 3,488.88㎡의 직사각형에 가까운 모양의 토지로



서 울산 남구 삼산동 터미널사거리 남서쪽에 위치해 있는데, 동쪽으로는 남북으로 뻗어 있는 왕복 8차선의 화합로에 접한 폭 1.5m의 보도와 맞닿아 있고, 나머지 3면은 ㄷ자 형태로 서로 연결되어 있는 롯데백화점(북쪽), 멀티 플라자(서쪽) 및 롯데시네마(남쪽)로 둘러싸여 있다.

2) 일반인들은 동쪽에 접한 보도를 통해 이 사건 제1 공개공지로 아무런 제약 없이 자유롭게 왕래 가능하기는 하나, 이 사건 제1 공개공지에 인접하여 버스 정류장이나 횡단보도는 없는 반면 롯데백화점, 멀티 플라자 및 롯데시네마의 출입구와는 바로 연결되어 있어 주로 롯데백화점, 멀티 플라자 및 롯데시네마의 고객들이 통행 및 휴식 공간으로 이용하고 있다.

3) 이 사건 제1 공개공지는 광장 형태로 조성되어 빈 공간에 긴 의자, 조명 등의 편의시설이 설치되어 있고 전체적으로 나선 모양의 바닥 타일로 꾸며져 외관상 인접 보도의 경계와 뚜렷이 구별된다.

4) 롯데백화점, 멀티 플라자 등은 때때로 이 사건 제1 공개공지에서 영업을 위한 판촉 행사 내지 이벤트 행사 등을 하기도 한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 13, 14호증, 을 제1, 2, 3, 6, 9, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 라. 판단

### 1) 지방세법 제109조 제2항에 해당하는지 여부

가) 이 사건에서, 관계 법령에 위 인정 사실과 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 제1 공개공지는 국가, 지방자치단체 등이 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 해당한다고 볼 수 없



고 오히려 이 사건 제1 공개공지의 사용주체는 원고라고 봄이 상당하다.

(1) 이 사건 제1 공개공지 설치 당시 시행되던 구 건축법(2005. 11. 18. 법률 제7695호로 개정되기 전의 것) 제67조 제1항, 구 건축법 시행령(2006. 5. 8. 대통령령 제19466호로 개정되기 전의 것) 제113조 제1항, 제2항은 상업지역 등의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 숙박시설, 기타 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대지면적의 10% 이하의 범위 안에서 건축조례로 정한 바에 따라 소규모 휴게시설 등의 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 한다고 규정하였는바, 공개공지는 사유지 내 공지지의 일부를 공공이 효과적으로 이용할 수 있도록 개방된 공간으로서 건축물의 연면적의 합계 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 업무시설, 숙박시설, 기타 다중이 이용하는 시설에 일정한 공지지를 조성하도록 함으로써 1차적으로 도심의 고층, 대형건축물로 인하여 발생하는, 이를 이용하는 다중을 위하여 보행 및 휴식 공간, 경관으로서의 기능을 담당한다 할 것이므로(일반 시민들을 위한 통행 및 휴식 공간의 확보, 도시 공간의 무분별한 과밀화 억제 등의 기능은 부차적이다), 대형건축물의 이용과 관련 없는 일반인들이 공개공지를 이용할 수 있다는 사정만으로 지방자치단체 등이 이를 공공용으로 사용한다고 볼 수 없다.

(2) 이 사건 제1 공개공지는 대로변에 접한 동쪽을 제외한 나머지 3면이 롯데백화점, 멀티 플라자 및 롯데시네마로 둘러싸여 있어 인근 상가들로부터 고립되어 있고, ㄷ자형으로 연결된 롯데백화점, 멀티 플라자 및 롯데시네마의 각 출입구와 바로 연결되어 있어 주로 그 고객들의 보행 내지 휴식공간으로 이용되고 있고, 특히 위 각 건물 간의 내부 이동통로가 여의치 않아 건물 저층부와 연계부로서의 역할도 크다.



(3) 이 사건 처분 당시 시행되던 구 건축법 시행령(2012. 7. 4. 대통령령 제 23928호로 개정되기 전의 것) 제27조의2 제6항은 공개공지 등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있고, 다만 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 안 된다고 규정하고 있다. 이에 따른 울산광역시 건축조례 제 57조 제4항, 제5항은 공중이 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주지 않는 범위에서 미리 관할 구청장에게 신고한 다음 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다고 규정하고 있고, 원고도 위 규정에 따라 각종 판촉활동 및 고객들을 위한 이벤트 행사 등을 하였는바, 위와 같은 각종 판촉활동 및 고객들을 위한 이벤트 행사 등은 원고의 영업수익에 영향을 끼치는 영업활동으로 볼 수 있으므로, 원고의 이 사건 제1 공개공지에 대한 사용·수익권이 배제된다고 볼 수 없다.

(4) 구 건축법 시행령(2006. 5. 8. 대통령령 제19466호로 개정되기 전의 것) 제113조 제3항은 공개공지 또는 공개공간에는 긴 의자·파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치하여야 한다고 규정하고 있고, 이에 따른 구 울산광역시 건축조례(시행 2004. 10. 7. 울산광역시조례 제699호, 2004. 10. 7. 일부 개정) 제57조 제2항은 공개공지 설치 위치는 시민이 도로에서 접근이 용이하고 이용하기가 편리한 전면도로변에 설치하여야 하고, 공개공지 면적에 조경·조형물·시계탑 및 분수 등을 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하되, 가로환경과 조화를 이루어야 하며, 1개소의 공개공지 최소면적은 30㎡ 이상으로서 최소의 길이 및 폭은 5미터 이상으로 하되 그 설치는 2개소 이내로 하고, 그 밖의 파고라 및 긴 의자 등의 편의시설, 조도 50룩스 이상의 조명시설을 건축주의 부담으로 설치하여야 한다고 규정하고 있으며, 이



사건 처분 당시 시행되던 구 건축법 시행령(2012. 7. 4. 대통령령 제23928호로 개정되기 전의 것) 제27조의2 제3항은 공개공지 등을 확보할 때 준수하여야 할 사항으로서 '1. 공개공지 등은 누구나 이용할 수 있는 곳임을 알기 쉽게 국토해양부령으로 정하는 표지판을 1개소 이상 설치할 것, 2. 공개공지 등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것, 3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것'을 규정하고 있고, 이에 따라 원고는 이 사건 제1 공개공지를 설치하고 관리하고 있는바, 위 관계 법령은 공개공지의 규모, 면적, 위치, 그 밖의 설치 대상 시설물 등을 직접 규정하면서 공개공지의 소유자에게 공개공지의 설치, 관리에 관한 의무를 부과하고 있지만, 이는 다중의 왕래를 발생시키는 대형건축물의 소유자인 원고에게 공개공지의 본래적 기능을 달성하기 위해 필요한 최소한의 기준 또는 요건을 규정한 것일 뿐, 이 사건 제1 공개공지에 대한 사용·수익을 지방자치단체에게 이전시키는 것이라고 볼 수 없다.

나) 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

## 2) 지방세법 제109조 제3항에 해당하는지 여부

가) 종합토지세를 부과하지 않는 것으로 규정된 '일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도'는 사도법 제4조에 의한 허가를 받아 개설된 사도에 한정되는 것은 아니고, 또 처음부터 일반인의 자유로운 통행에 공할 목적으로 개설한 사도는 물론 사도의 소유자가 당초 특정한 용도에 제공할 목적으로 설치한 사도라 하더라도 이용실태, 공도에의 연결 상황, 주위의 택지의 상황 등 제반 사정에 비추어 사도의 소유자가 일반인의 통행에 대하여 아무런 제약을 가하지 않고 있으며 실제로도 널리 불특정 다수인의 통행에 이용되고 있다면 그러한 사도 역시 이에 포함된다(대법원 1993. 4.



23. 선고 92누9456 판결 등 참조).

나) 이 사건에서, 이 사건 제1 공개공지가 지방세법 제109조 제3항, 같은 법 시행령 제108조에서 정한 '일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 시설 도로'에 해당하는지 여부를 살피건대, 위 인정 사실에 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 제1 공개공지와 그 동쪽에 위치한 화합로 사이에는 폭 1.5m의 보도가 있어 일반인들은 이 사건 제1 공개공지를 거치지 않고서도 충분히 인근의 울산고속·시외버스터미널 등으로 이동 가능한 점, ② 이 사건 제1 공개공지의 동쪽을 제외한 나머지 부분은 모두 롯데백화점, 멀티플라자 및 롯데시네마로 가로막힌 채 위 각 건물의 주 출입구가 있어 사실상 롯데백화점, 멀티플라자 및 롯데시네마 고객들을 위한 통행로로 이용되고 있는 점, ③ 이 사건 제1 공개공지는 버스 정류장이 위치하거나 횡단보도로 연결되어 있지 않고 그 위치상 다른 인접 지역으로 이동하기 위한 보행로로서 이용될 현실적인 필요성이 적은 점, ④ 이 사건 제1 공개공지의 위치, 외관, 이용형태 등에 비추어 볼 때 이 사건 제1 공개공지는 롯데백화점 등의 부속토지로 인식될 여지가 많은 점 등을 종합하면, 이 사건 제1 공개공지가 아무런 제약 없이 불특정 다수인의 통행에 사용되고 있는 사도로서 재산세 비과세 대상이 된다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

다) 따라서 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.





본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.  
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2015-07-17

재판장            판사            김경대

                  판사            김정진

                  판사            박하영



## 관계 법령

### ■ 구 건축법(2005. 11. 18. 법률 제7695호로 개정되기 전의 것)

#### 제67조(공개공지 등의 확보)

① 다음 각 호의 1에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령이 정하는 기준에 의하여 소규모 휴식시설 등의 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간을 설치하는 경우에는 제47조·제48조 및 제51조의 규정을 대통령령이 정하는 바에 의하여 완화하여 적용할 수 있다.

### ■ 구 건축법 시행령(2006. 5. 8. 대통령령 제19466호로 개정되기 전의 것)

#### 제113조(공개공지 등의 확보)

① 법 제67조 제1항의 규정에 의하여 다음 각 호의 1에 해당하는 건축물의 대지에는 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 농수산물유통시설을 제외한다), 업무시설, 숙박시설
2. 기타 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물

② 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간의 면적은 대지면적의 10퍼센트 이하의 범위 안에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 공개공지 또는 공개공간의 면적으로 할 수 있다.

③ 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간에는 긴 의자·파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치하여야 한다. 이 경우 공개공지는 피로티의 구조로 설치할 수 있다.



④ 법 제67조 제2항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간을 설치하는 경우로서 법 제48조 및 법 제51조의 규정을 완화하여 적용하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 범위 안에서 건축조례가 정하는 바에 의한다.

1. 법 제48조의 규정에 의한 용적률은 당해 지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하
3. 법 제51조의 규정에 의한 높이제한은 당해 건축물에 적용되는 높이기준의 1.2배 이하

⑤ 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물로서 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제16조 제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택을 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항의 규정에 적합한 공개공지를 설치하는 경우에는 제4항의 규정을 준용한다.

#### ■ 구 건축법(2012. 10. 22. 법률 제11495호로 개정되기 전의 것)

##### 제43조(공개 공지 등의 확보)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(공지: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

#### ■ 구 건축법 시행령(2012. 7. 4. 대통령령 제23928호로 개정되기 전의 것)

##### 제27조의2(공개 공지 등의 확보)

① 법 제43조 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 "공개공지 등"이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객



용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설

2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 공개공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적을 공개공지 등의 면적으로 할 수 있다.

③ 제1항에 따라 공개공지 등을 확보할 때에는 공중(공중)이 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

1. 공개공지 등은 누구나 이용할 수 있는 곳임을 알기 쉽게 국토해양부령으로 정하는 표지판을 1개소 이상 설치할 것

2. 공개공지 등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것

3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우로서 법 제43조 제2항에 따라 법 제56조 및 법 제60조를 완화하여 적용하려는 경우에는 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따른다.

1. 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하

2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

⑤ 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물로서 공개공지 등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제16조 제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택은 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다.

⑥ 공개공지 등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다.

## ■ 지방세법

제109조(비과세)

① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.



1. 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산
2. 제107조 제2항 제4호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산
- ② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과한다.
- ③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조 제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(제3호 및 제5호의 재산은 제외한다) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.
  1. 대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지

■ 지방세법 시행령

제108조(비과세)

- ① 법 제109조 제3항 제1호에서 "대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지"란 다음 각 호에서 정하는 토지를 말한다.
  1. 도로: 「도로법」에 따른 도로와 그 밖에 일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사설 도로. 다만, 「건축법 시행령」 제80조의2에 따른 대지 안의 공지는 제외한다.

■ 구 울산광역시 건축조례(시행 2004. 10. 7. 울산광역시조례 제699호, 2004. 10. 7. 일부개정)

제57조 (공개공지의 확보)

- ① 영 제113조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물의 공개공지를 확보하여야 하는 면적은 다음 표에서 정하는 바에 의한다.

건축물의 용도	면적	적용기준
문화 및 집회시설·판매 및 영업시설·운동시설·숙박시설·위락시설 또는 관광휴게시설	대지면적의 7퍼센트 이상	용도별 면적 중 가장 많은 면적의 용도를 적용한다.
공공용시설·업무시설·교육연	대지면적의 5퍼센트 이상	



구 및 복지시설(학교는 제외) 또는 제2종 근린생활시설		
-----------------------------------	--	--

② 영 제113조 제3항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간에는 다음 각 호에서 정하는 시설을 건축주 부담으로 설치하여야 한다.

1. 설치위치는 시민이 도로에서 접근이 용이하고 이용하기가 편리한 전면도로변에 설치하여야 한다.
2. 공개공지 면적에 조경·조형물·시계탑 및 분수 등을 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하되, 가로환경과 조화를 이루어야 한다. 다만, 피로티구조 등으로 할 경우에는 이용 및 통행에 지장이 없도록 유효높이 4.5미터 이상의 구조로 하여야 한다.
3. 파고라 및 긴 의자 등의 편의시설
4. 조도 50룩스 이상의 조명시설
5. 1개소의 공개공지 최소면적은 30제곱미터 이상으로서 최소의 길이 및 폭은 5미터 이상으로 하되 그 설치는 2개소 이내로 한다.

③ 영 제113조 제4항의 규정에 의하여 용적률 등 건축기준은 다음 각 호의 1의 범위 안에서 완화 적용할 수 있다.

1. 용적률의 완화 :  $\{1 + (\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})\} \times \text{기준용적률}$
2. 도로의 너비에 의한 건축물의 높이제한 완화 :  $\{1 + (\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})\} \times \text{법 제51조의 규정에 의한 높이제한 기준}$
3. 제1호 제2호의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지의 면적산정에서 옥내의 공개공지(피로티구조 등으로 된 공개공지)면적은 2분의 1만을 산입한다.

■ 울산광역시 건축조례

제57조 (공개공지의 확보)

① 영 제27조의2 제1항 및 제2항에 따라 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물의 공개공지를 확보하여야 하는 면적은 다음 표에서 정하는 바에 따른다.

건축물의 용도	면적	적용기준
문화 및 집회시설·종교시설·판매시설·운수시설·의료시설·	대지면적의 7퍼센트 이상	용도별 면적 중 가장 많은 면적의 용도를 적용한다.



장례식장·운동시설·숙박시설· 위락시설 또는 관광휴게시설		
공공용시설·업무시설·교육연 구(학교는 제외)·노유자시설 또는 제2종 근린생활시설	대지면적의 5퍼센트 이상	

②영 제27조의2 제3항에 따른 공개공지 또는 공개공간에는 다음 각 호에서 정하는 시설을 건축주 부담으로 설치하여야 한다.

1. 설치위치는 시민이 도로에서 접근이 용이하고 이용하기가 편리한 전면도로변에 설치하여야 한다.
2. 공개공지 면적에 조경·조형물·시계탑 및 분수 등을 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하되, 가로환경과 조화를 이루어야 한다. 다만, 피로티구조 등으로 할 경우에는 이용 및 통행에 지장이 없도록 유효높이 4.5미터 이상의 구조로 하여야 한다.
3. 파고라 및 긴 의자 등의 편의시설
4. 조도 50룩스 이상의 조명시설
5. 1개소의 공개공지 최소면적은 30제곱미터 이상으로서 최소의 길이 및 폭은 5미터 이상으로 하되 그 설치는 2개소 이내로 한다.

③ 영 제27조의2 제4항에 따라 용적률 등 건축기준은 다음 각 호의 어느 하나의 범위에서 완화할 수 있으며, 그 적용범위는 1.1배를 초과할 수 없다. 다만 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 시장정비사업으로 건축하는 건축물은 1.2배까지 할 수 있다.

1. 용적률의 완화:  $\{1 + (\text{공개공지 등 면적} - \text{공개공지 등 설치의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times$  「울산광역시 도시계획 조례」에 따른 해당 용도지역의 용적률
2. 도로의 너비에 따른 건축물의 높이제한 완화:  $\{1 + (\text{공개공지 등 면적} - \text{공개공지 등 설치의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times$  법 제60조에 따른 높이제한 기준
3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지의 면적산정에서 옥내의 공개공지(필로티 구조 등으로 된 공개공지)면적은 2분의 1만을 산입한다.

④ 영 제27조의2 제6항에 따라 공개공지 등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다.

⑤ 공개공지를 제4항에 따른 목적으로 활용하고자 하는 경우에는 공중이 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주지 않는 범위에서 별지 제4호 서식에 따라 미리 관할 구청장에게 신고하여야



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.  
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2015-07-17

한다.

⑥ 신고를 받은 구청장은 이용목적, 기간 등을 명시한 공개공지 사용신고대장을 별지 제5호 서식에 따라 작성 비치하고 관리 하여야 한다. 끝.